

学校编码: 10384
学号: 20051300633

分类号_____密级_____
UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

厦门市社会保障性经济适用住房政策探析

**Analysis on Policy Improvement of Xiamen's Security
Economic and Functional Housing**

李娟霞

指导教师姓名: 王 玉 琼 教授

专 业 名 称: 行 政 管 理

论文提交日期: 2008 年 5 月

论文答辩时间: 2008 年 6 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席: _____
评 阅 人: _____

2008 年 5 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期： 年 月 日

导师签名：

日期： 年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

内容摘要

作为我国住房政策的一个重要组成部分，经济适用住房政策是我国加快建立住房新体制，更好地解决城镇中低收入居民住房问题的必然和正确的选择。实践证明，经济适用住房政策的发展不仅能够满足城镇中低收入居民的住房需求，促进新型住房供应、分配体系的建立，而且对维护社会稳定和推动国民经济的发展，都起到了积极的作用。但在政策实施中也出现了一些问题，如排号难、审核松、富人化趋势明显等问题日益凸现，使得原本为了解决中低收入家庭住房问题的经济适用住房在现实操作中走了样、变了味。这样，中低收入者对政府推出经济适用住房的初衷产生了质疑。甚至有政协委员在两会期间提交了“关于停止开发建设经济适用住房”的提案，更是把经济适用住房的去留问题推到了风口浪尖上。为此，本文试着从公共政策角度对厦门市社会保障性经济适用住房政策及其改进问题作系统、深入的探讨，以求达到抛砖引玉之效。

论文主体包括四个部分：

第一部分，导论。阐述了本文研究的背景以及研究意义，在总结国内外研究现状的基础上，提出了本文的研究思路。

第二部分，经济适用住房政策的基本理论与实践发展。主要介绍了经济适用住房政策的基本理论，并对我国经济适用住房政策的历史演变和实施意义做了分析。然后在总结国外公共住房政策经验的基础上，对我国经济适用住房政策的完善提出几点启示。

第三部分，厦门市经济适用住房政策的发展及现状。主要研究了厦门市经济适用住房的发展概况、社会保障性住房政策的出台和特色，并对当前厦门市社会保障性经济适用住房政策实施过程中出现的问题及其原因进行归纳总结和分析。

第四部分，厦门市社会保障性经济适用住房政策改进探析。提出了厦门市经济适用住房政策改进的对策，包括确定科学的住房保障目标、建立有效的房源供给模式、实施合理的住房配售办法、拓展多渠道的资金筹措方式以及构建完善的法律制度体系等。

关键词：经济适用住房；中低收入者；政策改进；厦门

厦门大学博硕士论文摘要库

Abstract

As an important component of China's housing policy, economic and functional housing policy is not only the correct and inevitable choice to accelerate the establishment of China's new housing system, but also the better choice to solve the low-income and mid-income residents' housing difficulties and problems. Practice has proved that the development of economic and functional housing can meet the housing needs of low-income and mid-income residents. By setting-up such a system of housing supply and distribution, it plays a positive role on promoting the social stability and benefiting the development of national economy. However, a series of problems have come up with the implementation of this policy, such as difficult queue up, loose check, the dominance of the rich,, which deviate the targeted goal of economic and functional housing policy .Suspicion of the policy has appeared, even during "two Conferences" some members of the CPPCC National Committee submitted proposal regarding “stopping the development and construction of the economic and functional house”. From the perspective of public policy, this paper tries to analyze the problems and proposes policy suggestions for Xiamen's security economic and functional housing policy, hoping this will start further discussion on this issue.

Mainly, four chapters are included in this chapter:

Chapter One: The background and significance are introduced. Based on the review of domestic and foreign research, the argument and logic of this paper are presented.

Chapter Two: Through reviewing the evolution of the Economic and Functional Housing Policy, this part establishes theoretical foundation for following research. Furthermore, it uses overseas experiences in housing policies as a source of reference and reveals some enlightenment.

Chapter Three: This part focus on the current situation of Xiamen's economic and functional housing. Through studying the features of Xiamen's social security housing policy, its problems has been found.

Chapter Four: Policy recommendations on the improvement of the security economic and functional housing policy are proposed, including identifying a scientific housing security goal, setting an effective housing supply mode, implementing a reasonable housing distribution policy, seeking a mutil-channel fund-raising way constucting a sound legislation and institution system.

Key Words: The Economic and Functional Housing; Middle and low income groups; Policy and Improvement; Xamen

目 录

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 一、导论..... | 1 |
| (一) 问题的研究背景与研究价值..... | 1 |
| (二) 国内外研究现状..... | 2 |
| (三) 研究思路与研究方法..... | 2 |
| 二、经济适用住房政策的基本理论与实践发展..... | 4 |
| (一) 经济适用住房政策的基本理论..... | 4 |
| (二) 我国经济适用住房政策的实践发展..... | 8 |
| (三) 国外公共住房政策的经验及启示..... | 12 |
| 三、厦门市经济适用住房政策的发展及现状..... | 22 |
| (一) 厦门市经济适用住房的发展概况..... | 22 |
| (二) 厦门市社会保障性住房政策的出台与特色..... | 23 |
| (三) 厦门市社会保障性经济适用住房政策存在的问题及成因..... | 26 |
| 四、完善厦门市社会保障性经济适用住房政策的对策..... | 37 |
| (一) 确定科学的住房保障目标..... | 37 |
| (二) 建立有效的房源供给模式..... | 38 |
| (三) 实施合理的住房配售办法..... | 40 |
| (四) 探索多渠道的资金筹措方式..... | 41 |
| (五) 构建完善的法律制度体系..... | 44 |
| 参考文献..... | 45 |
| 附表..... | 48 |
| 致 谢..... | 49 |

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

| | |
|--|-----------|
| I Introduction..... | 1 |
| i Research background and value..... | 1 |
| ii Domestic and foreign research situation..... | 2 |
| iii Research ideas and methods | 3 |
| II General theory and practice development of the economic and functional housing policy | 4 |
| i General theory of the economic and functional housing policy | 4 |
| ii Practice development of China economic and functional housing policy..... | 8 |
| iii Overseas experiences and revelations in housing policies..... | 12 |
| III Development and current situation of Xiamen's economic and functional housing policies | 22 |
| i General situation of Xiamen economic and functional housing policy. | 22 |
| ii Introduction and features of Xiamen's social security housing policy..... | 23 |
| iii Problems and causes of Xiamen's social security housing policy | 26 |
| IV Policy recommendations on the improvement of the security economic and functional housing policy | 37 |
| i Identifying a scientific housing security goal..... | 37 |
| ii Setting an effective housing supply mode | 38 |
| iii Implementing a reasonable housing distribution policy | 40 |
| iv Seeking a mutil-channel fund-raising way | 41 |
| v Constucting a sound legislation and institution system | 44 |
| Bibliography | 45 |
| Schedule | 48 |
| Eulogy | 49 |

厦门大学博硕士论文摘要库

一、导论

（一）问题的研究背景与研究价值

住房问题既是一个重大的经济问题，也是一个重大的社会问题，住房问题解决的如何不仅关系到经济发展，更影响到社会和谐稳定。我国自 1980 年实行城镇住房制度改革以来，城镇居民的住房状况得到了很大改善。据统计，2006 年底城镇居民人均住房建筑面积超过 27 平方米，比 2002 年底的 22.8 平方米增加了 4 平方米以上，比 1980 年的 7.2 平方米增加了近 20 平方米。^① 然而，随着近年城市化进程的加快，城镇土地和住房供给压力仍然不断增加，导致住房价格随之攀升。大中城市住房价格涨幅较快，已经超过居民可支配收入的增幅，中低收入阶层在住房市场逐步被边缘化了。住房价格过快上涨，不仅导致广大中低收入阶层购房成为一大难题，也影响到社会财富的公平分配，进而影响经济发展和社会稳定。

为了缓解住房市场的供需矛盾、解决城镇中低收入居民的住房问题，国务院在 1998 年发布的《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》中提出了“建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系”的基本思路。但是，这个住房供应体系中居主导地位的经济适用住房政策在实施中却出现了许多问题，如供应对象失控、价格偏高、面积超标、供应量严重不足等。对经济适用住房政策在实践中的出现的问题进行探讨，并深入分析其产生的根源，进而提出完善的对策和途径，不仅能进一步完善经济适用住房政策，保证其切实有效实施，真正解决中低收入居民的住房问题，在一定程度上缓解住房供需矛盾，而且能有效缓解和减少社会发展进程中的不稳定因素，促进社会和谐发展，具有一定的现实意义。

^① 姚俭建. 从“刚性需求”破解住房保障难题[EB/OL].

http://news.xinhuanet.com/theory/2007-12/05/content_7201269.htm, 2007-12-05.

（二）国内外研究现状

经济适用住房建设是现阶段我国独有的一项国家政策，国外早已不再进行如此大规模的住房建设补贴。但从历史上看，我国现阶段的经济适用住房建设与国外在二十世纪四、五十年代的大规模普通住房建设有很大程度的相似。如美国在 40 年代，住房政策的重心转移到可承受住房上，鼓励和支持中低收入阶层拥有自己的住房，这种住房被称之为“社会住房”；^①另外还有日本的“公营住房”和新加坡的“政策组屋”，也有共同之处。^②邓肯·麦克伦南与肯尼斯·吉布^③在对英国住房问题进行分析时，所提及的“社会住房”与我国的经济适用住房有类似之处；相关理论研究还见于福利经济学中，如住房补贴理论^④、住房过滤理论和住房梯度消费模型^⑤等。

国内学者近几年来对经济适用住房政策实施过程中出现的问题及问题产生的原因、经济适用住房供应模式、经济适用住房建设规模、住房补贴方式的比较与选择等方面展开了较多的研究，主要形成了三种观点：第一种观点是包宗华^⑥、聂梅生^⑦等人从住房供应体系和住房需求层次的角度，论证了当前有必要保留经济适用住房，并认为每年新增经济适用住房的建设量与每年新增住房建设总量的比例保持在 80%为宜；第二种观点是黄征学、周立群^⑧等人在对不同住房补贴效应作比较的基础上，得出“人头补贴”比“砖头补贴”更优的结论，进而提出经济适用住房政策应该调整的观点；第三种观点是王诚庆^⑨等人提出的经济适用住房建设已完历史使命，并应逐步让位于普通商品房市场。

（三）研究思路与研究方法

1. 研究思路

^① 黄安年. 美国政府的住房福利保障政策——从罗斯福新政到约翰逊“伟大社”[J]. 山东师大学报（社科版）. 1998, (4): 4-39.

^② 参见田东海. 住房政策: 国际经验和中国现实选择[M]. 北京: 清华大学出版社, 1998: 62-65.

^③ 尼古拉斯·巴尔, 大卫·怀恩斯. 福利经济学前沿问题[M]. 中国税务出版社, 2000: 255.

^④ 姚明霞. 福利经济学[M]. 北京: 经济日报出版社[M], 2005: 52-54.

^⑤ 宋博通, 黄渝祥, 陈广俊. 国外住房过滤模型的研究现状与启示[J]. 中外房地产导报, 2000, (23).

^⑥ 包宗华. 住宅与房地产[M]. 北京: 中国建筑工业出版社[M], 2002 年版.

^⑦ 聂梅生. 科技地产应从低端项目切入[J]. 建设科技, 2005, (4): 12-13.

^⑧ 黄征学, 周立群. 经济适用房政策的经济学评价[J]. 云南财贸学报, 2003, (1): 27-31.

^⑨ 王诚庆. 经济适用住房的历史地位与改革方向[J]. 财贸经济, 2003, (11): 70-74.

本文以厦门市社会保障性经济适用住房政策为研究对象^①，首先对经济适用住房政策的基本理论及其实践发展做了全面分析，通过对国外公共住房政策的分析总结，以期对我国经济适用住房政策的完善有所启示。据此结合厦门市经济适用住房发展状况的实际，提出改进和完善厦门市社会保障性经济适用住房政策的对策。论文包括四个部分：

第一部分是导论。主要包括问题的研究背景与研究价值、国内外研究现状以及研究思路和研究方法。

第二部分是经济适用住房政策的基本理论和实践发展。首先介绍了经济适用住房政策的相关概念和基本理论，为后面的实证分析奠定了理论基础；其次分析了我国经济适用住房政策的历史演变和实施意义；最后，在对国外公共住房政策分析归纳的基础上，对我国经济适用住房政策的完善提出启示。

第三部分是厦门市经济适用住房政策的发展及实施现状。主要分析了厦门市经济适用住房的发展概况，社会保障性住房政策的出台与特色，并对当前厦门社会保障性经济适用住房政策实施过程中出现的问题及其原因进行归纳分析。这部分为论文研究的重要内容。

第四部分是完善厦门市社会保障性经济适用住房政策的对策。内容包括确定科学的住房保障目标、建立有效的房源供给模式、实施合理的住房配售办法、拓展多渠道的资金筹措方式以及构建完善的法律制度体系等。这部分是论文的核心内容。

2. 研究方法

(1) 文献研究方法。本文写作中查阅了大量相关期刊、专著以及政府的政策法规，以求对经济适用住房的理论较全面的掌握。

(2) 定性分析和定量分析相结合的方法。对经济适用住房政策实践中出现的问题和原因进行分析时，不仅运用定性分析方法，也采用定量化的方法，注重统计数据的分析和把握，以求对存在问题进行更深入、更本质的认识。

^① 说明：厦门市1998-2005年实施经济适用住房政策，2006年至今实施社会保障性住房政策，包括社会保障性租赁房、社会保障性经济适用住房和社会保障性安置房政策。本文的研究对象是社会保障性经济适用住房政策。

二、经济适用住房政策的基本理论与实践发展

（一）经济适用住房政策的基本理论

1. 经济适用住房及其与商品房的区别与联系

（1）经济适用住房

所谓经济适用住房，是以解决中低收入者住房问题为目的，以保本微利为原则，政府提供优惠政策，房地产企业开发建设的具有社会保障性质的商品住房，具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格而言，是适中的，能够适应中低收入家庭的承受能力；适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的实用效果。经济适用住房是政府针对普通商品房价格过高而特别向中低收入居民提供的保障性住房，是我国住房保障制度的一个重要组成部分。

（2）经济适用住房与商品房的区别与联系

经济适用住房作为由政府扶持，具有经济、适用和社会保障性质的微利商品房，既具有一般商品房的共性，也有其自身的特殊性。

经济适用住房与一般商品房的共性，主要是指：①经济适用住房的开发建设也必须遵循市场经济的运行规律，在市场需求的基础上，以销定产；②经济适用住房的销售也得通过市场交换的方式来实现；③经济适用住房的投资资本循环与周转也要经历商品生产总过程中的生产、分配、流通和消费四个环节；④经济适用住房的开发模式同样采用招、投标方式，开发建设过程同样要取得金融业的信贷支持。

经济适用住房与一般商品房的区别，即自身的特殊性主要反映在：①经济适用住房享受政府的优惠政策，具有政府行为。如建设用地通过行政划拨，免收土地出让金，大部分税费减免，享受较低息优惠贷款等。②经济适用住房价格受政府政策的约束和限制，售价实行政府指导价，按保本微利原则确定。其中经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、管理费、贷

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库